

**Lic. Johnny Molina Ruiz**  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
**Carne No 1365**  
**Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)**  
**Teléfono 83815954**

Heredia, 30 de junio de 2024

Señores

Condominio Horizontal Vertical Comercial Residencial Avalon Country Club (ACC.

Estimados señores:

Según mi contrato de servicios, efectué la primera visita de Auditoría Externa del período 2024, al Condominio Horizontal Vertical Comercial Residencial Avalon Country Club, cédula jurídica 3-109-49668903. Basado en el examen efectuado, se determinaron aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad, los cuales se someten a la consideración de ustedes en esta Carta de Gerencia.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa mi examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen de pruebas selectivas pudiera no revelar, si es que existiesen.

En el Anexo I se presentan las observaciones producto de nuestra revisión. Las observaciones no van dirigidas a funcionarios o empleados en particular, únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Es importante indicar que no se determinaron ajustes materiales propuestos, al Libro de caja (Anexo A), Inventario de Activos y Pasivos (Anexo B) y Control Financiero, o comparativo de gastos vs. presupuesto (Anexo D), al corte de marzo de 2024. Sin embargo, debe tenerse presente que la auditoría Externa realiza revisiones con base en muestras por lo que no existe certeza sobre las partidas no revisadas pudiera existir algún error que requiera un ajuste contable.

Con respecto a las recomendaciones emitidas por los auditores anteriores, nos interesa confirmar si tienen efecto en el Libro de caja (Anexo A), Inventario de Activos y Pasivos (Anexo B) y Control Financiero, o comparativo de gastos vs. presupuesto (Anexo D), al corte de marzo de 2024

**Lic. Johnny Molina Ruiz**  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
**Carne No 1365**  
**Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)**  
**Teléfono 83815954**

Este informe es de uso restringido, no puede ser distribuido, copiado o facilitado a terceros diferentes de los Administradores, el Consejo o quien este órgano autorice.

Agradecemos la colaboración recibida de los colaboradores de la Administración y estoy en la mejor disposición de ampliar y/o aclarar este informe cuando alguna de las partes interesadas así lo requieren.

Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO No 1365

**HALLAZGO N° 1**

**CONDICION**

Con los requerimientos iniciales se solicitaron las balanzas de comprobación que fueron recibidas el día 17 de abril de 2024.

Al conciliar los saldos de las cuentas por cobrar y con corte al 31 de marzo de 2024 con los auxiliares, las mismas presentaban las siguientes diferencias:

| Código             | Descripción               | Balanza al<br>31/03/2024 | Saldo de auxiliares |                | Diferencia     |
|--------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|----------------|
|                    |                           |                          | Dólares             | Colones        |                |
| 10-02-030-000-0000 | CUENTAS POR COBRAR        | 115,336,508.39           |                     | 103,798,786.82 | 11,537,721.57  |
| 10-02-030-001-0000 | CONDÓMINOS                | 54,164,185.23            |                     | 3,749,092.00   | 50,415,093.23  |
| 10-02-030-001-0002 | CUOTAS                    | 47,083,152.37            |                     | 2,348,573.00   | 44,734,579.37  |
| 10-02-030-001-0003 | AGUA Y OTROS              | 111,165.52               |                     | 105,430.00     | 5,735.52       |
| 10-02-030-001-0004 | MISCELANEOS               | 6,969,867.34             |                     | 1,295,089.00   | 5,674,778.34   |
| 10-02-030-002-0000 | OTRAS CUENTAS POR COBRAR  | 538,678.83               |                     |                | 538,678.83     |
| 10-02-030-003-0000 | COBROS JUDICIALES         | 60,633,644.33            |                     | 100,049,694.82 | -39,416,050.49 |
| 10-02-030-003-0001 | COBROS EN PROCESO DOLARES | 48,610,212.47            | 99,390.46           | 49,634,601.82  | -1,024,389.35  |
| 10-02-030-003-0002 | COBROS EN PROCESO COLONES | 12,023,431.86            |                     | 50,415,093.00  | -38,391,661.14 |

En respuesta a la consulta de dichas diferencias el 24 de mayo de 2024, remiten una nueva balanza con corte al 31 de marzo de 2024 los datos ajustados a los auxiliares. Debido a lo anterior se procedió a comparar los saldos iniciales y finales de esta balanza con las balanzas recibidas el día 17 de abril de 2024, presentándose las siguientes diferencias:

**Diferencias en saldos iniciales:**

| Código             | Descripción        | Saldos Iniciales de la balanza al 31/03/2024 recibida el 24 de mayo de 2024 | Saldo de Balanza de febrero de 2024 recibida el 17 /04/2024 | Diferencias |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|
| 10-00-000-000-0000 | ACTIVOS            | 159,645,941                                                                 | 159,761,587                                                 | -115,646    |
| 10-02-000-000-0000 | ACTIVOS CORRIENTES | 159,645,941                                                                 | 159,761,587                                                 | -115,646    |
| 10-02-030-000-0000 | CUENTAS POR COBRAR | 112,610,217                                                                 | 112,725,863                                                 | -115,646    |
| 10-02-030-001-0000 | CONDÓMINOS         | 51,437,893                                                                  | 51,553,539                                                  | -115,646    |
| 10-02-030-001-0003 | AGUA Y OTROS       | -9,615                                                                      | 106,032                                                     | -115,646    |

Lic. Johnny Molina Ruiz  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
 Carne No 1365  
 Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
 Teléfono 83815954

|                    |                                  |              |              |            |
|--------------------|----------------------------------|--------------|--------------|------------|
| 30-00-000-000-0000 | PATRIMONIO                       | -126,540,560 | -128,560,152 | 2,019,592  |
| 30-03-000-000-0000 | SUPERÁVIT O DEFICIT<br>ACUMULADO | -112,800,510 | -114,820,101 | 2,019,592  |
| 50-00-000-000-0000 | INGRESOS                         | -267,360,270 | -265,671,226 | -1,689,044 |
| 50-03-000-000-0000 | SERVICIO DE AGUA                 | -1,689,044   | -            | -1,689,044 |
| 50-06-000-000-0000 | Otros Ingresos                   | -            |              |            |
| 95-00-000-000-0000 | DIFERENCIAL CAMBIARIO            | 4,723,022    | 4,937,924    | -214,902   |
| 95-02-000-000-0000 | DIFERENCIAL CAMBIARIO<br>DEBITO  | 7,045,895    | 7,260,796    | -214,902   |

**Diferencias en saldos finales**

| Del día 01-03-2024 al día 31-03-2024 |                                  | 31/3/2024                                                     |                                                        | Diferencia  |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| Código                               | Descripción                      | Saldos<br>finales de<br>balanza<br>entregada el<br>24/05/2024 | Saldo actual<br>de balanza<br>entrega el<br>17/04/2024 |             |
| 10-00-000-000-0000                   | ACTIVOS                          | 146,864,328                                                   | 157,685,444                                            | -10,821,116 |
| 10-02-000-000-0000                   | ACTIVOS CORRIENTES               | 146,864,328                                                   | 157,685,444                                            | -10,821,116 |
| 10-02-030-000-0000                   | CUENTAS POR COBRAR               | 104,515,392                                                   | 115,336,508                                            | -10,821,116 |
| 10-02-030-001-0000                   | CONDÓMINOS                       | 3,749,092                                                     | 54,164,185                                             | -50,415,093 |
| 10-02-030-001-0002                   | CUOTAS                           | 2,348,574                                                     | 47,083,152                                             | -44,734,578 |
| 10-02-030-001-0003                   | AGUA Y OTROS                     | 105,430                                                       | 111,166                                                | -5,736      |
| 10-02-030-001-0004                   | MISCELANEOS                      | 1,295,088                                                     | 6,969,867                                              | -5,674,779  |
| 10-02-030-002-0000                   | OTRAS CUENTAS POR COBRAR         | -                                                             | 538,679                                                | -538,679    |
| 10-02-030-003-0000                   | COBROS JUDICIALES                | 100,766,300                                                   | 60,633,644                                             | 40,132,656  |
| 10-02-030-003-0001                   | COBROS EN PROCESO<br>DOLARES     | 50,351,207                                                    | 48,610,212                                             | 1,740,995   |
| 10-02-030-003-0002                   | COBROS EN PROCESO<br>COLONES     | 50,415,093                                                    | 12,023,432                                             | 38,391,661  |
|                                      |                                  |                                                               |                                                        |             |
| 20-00-000-000-0000                   | PASIVOS                          | -48,204,400                                                   | -49,374,537                                            | 1,170,137   |
| 20-01-000-000-0000                   | PASIVOS CORRIENTES               | -48,204,400                                                   | -49,374,537                                            | 1,170,137   |
| 20-01-002-000-0000                   | CUENTAS POR PAGAR                | -8,246,856                                                    | -8,302,233                                             | 55,377      |
| 20-01-002-001-0000                   | CUENTAS POR PAGAR<br>PROVEEDORES | -8,246,856                                                    | -8,302,233                                             | 55,377      |
| 20-01-002-001-0005                   | Proamesa                         | -784,723                                                      | -840,100                                               | 55,377      |
| 20-01-010-000-0000                   | OTRAS CUENTAS POR PAGAR          | -39,957,544                                                   | -41,072,304                                            | 1,114,760   |
| 20-01-010-003-0000                   | LB3-108                          | -3,533,170                                                    | -4,412,590                                             | 879,420     |
| 20-01-010-004-0000                   | LA1-208 Salinas Advisors         | -945,316                                                      | -1,180,656                                             | 235,340     |
|                                      |                                  |                                                               |                                                        |             |
| 30-00-000-000-0000                   | PATRIMONIO                       | -113,978,450                                                  | -128,560,152                                           | 14,581,702  |
| 30-03-000-000-0000                   | SUPERÁVIT O DEFICIT<br>ACUMULADO | -100,238,399                                                  | -114,820,101                                           | 14,581,702  |
|                                      |                                  |                                                               |                                                        |             |

Lic. Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Carne No 1365  
Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
Teléfono 83815954

|                    |                                  |              |              |            |
|--------------------|----------------------------------|--------------|--------------|------------|
| 50-00-000-000-0000 | INGRESOS                         | -326,183,573 | -319,391,426 | -6,792,147 |
| 50-03-000-000-0000 | SERVICIO DE AGUA                 | -2,036,872   | -347,828     | -1,689,044 |
| 50-06-000-000-0000 | Otros Ingresos                   | -5,103,103   | -            | -5,103,103 |
|                    |                                  |              |              |            |
| 95-00-000-000-0000 | DIFERENCIAL CAMBIARIO            | 6,279,348    | 3,890,786    | 2,388,562  |
| 95-01-000-000-0000 | DIFERENCIAL CAMBIARIO<br>CREDITO | -5,112,967   | -4,354,322   | -758,645   |
| 95-02-000-000-0000 | DIFERENCIAL CAMBIARIO<br>DEBITO  | 11,392,315   | 8,245,107    | 3,147,207  |

Es importante indicar que las pruebas de auditoria realizadas en esta visita se llevaron a cabo con las balanzas recibidas el 17 de abril de 2024, con lo cual esto puede generar un sesgo en la conclusión de las pruebas.

Además de que no permite tener certeza de cuáles son los saldos definitivos de las balanzas. Debido a que pueden existir ajustes no contemplados en la revisión y en la validación de los saldos de la balanza. Con lo cual la integridad de la información se puede ver comprometida.

#### **CAUSA**

Ni existe un proceso que permita asegurar que las balanzas entregadas a terceros sean las definitivas.

#### **EFEECTO**

Las diferencias en las balanzas pueden provocar errores en la información financiera presentada.

#### **RECOMENDACIÓN**

La Administración debe implementar un proceso de validación para asegurar que la información que sea remitida a terceros sea la definitiva.

Se requiere que se entregue a la Auditoria los asientos con la documentación soporte para validar las diferencias identificadas.

#### **COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN**

El informe mensual a los propietarios constituye la referencia vinculante. Los saldos objeto de examen deben ser aquellos que coincidan con el informe mensual. La revisión de los saldos contables es práctica normal en ACC. ACC no firmó los reportes contables debido a que, luego de revisarlos, se comprobó que existían algunas diferencias con respecto al control operacional en ACC. Estas diferencias fueron comunicadas al contratista el 19/4/2024.

## HALLAZGO N° 2

### CONDICION

#### Registros contables y reportes:

##### 1. Diferencia en cuenta de balance

Al revisar el balance del mes de enero 2024 con los saldos finales de diciembre 2023 se determinó que en la cuenta de gastos de proyectos existe un saldo inicial que no es reflejado en la balanza de diciembre 2023, como se presenta a continuación:

#### Balanza Del día 01-12-2023 al día 31-12-2023:

| Código             | Descripción         | Actual<br>(31/12/2023) |
|--------------------|---------------------|------------------------|
| 60-01-003-005-0000 | FACTURA ELECTRONICA | 18,165.61              |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES          | 17,324,977.69          |

La Cuenta 60-01-006-005-0000 al 31/12/2023 no tiene saldo.

#### Balanza Del día 01-01-2024 al día 31-01-2024:

Saldos iniciales:

| Código             | Descripción | Anterior<br>(31/12/2023) |
|--------------------|-------------|--------------------------|
| 60-01-006-000-0000 | PROYECTOS   | 6,758,304.00             |
| 60-01-006-005-0000 | Inversiones | 6,758,304.00             |

De acuerdo con la Contabilidad en el mes de diciembre de 2023, se enviaron facturas a esa cuenta de activo. Sin embargo, se realizó una reclasificación, porque la cuenta no era correcta. Sin embargo, esta reclasificación no se refleja en la balanza del mes de diciembre.

Se validó que el comprobante de esta transacción corresponde a Mantenimiento de transformadores al proveedor Transformadores y Equipo Tensión TEMT, S.A. (Business Pro Go) Factura electrónica 00100101010000000040 por \$12,656. Que se registró en diciembre como fondo de inversión. Sin embargo, esta reclasificación no se refleja en la balanza de diciembre. Si bien los documentos demuestran que corresponde a un gasto tal como quedó registrado este ajuste no se reflejó.

El no reflejar los saldos en las balanzas definitivas puede provocar que se presenten saldos incorrectos en los informes.

## 2. Transacciones de Bancos sin detalle adecuado:

A continuación, se presentan transacciones sin una referencia o no permite su trazabilidad

| Documento     | Fecha    | Detalle | Débito     |
|---------------|----------|---------|------------|
| DF-65007710   | 13-11-23 | 0       | 4,000.00   |
| DF-666408314  | 17-11-23 | 0       | 3,386.31   |
| DX-1406401972 | 08-12-23 | 0       | 5,291.64   |
| DX-1406405763 | 08-12-23 | 0       | 100,000.00 |
| DX-1406801764 | 10-12-23 | 0       | 0.71       |
| DX-1666404372 | 16-12-23 | 0       | 7,285.87   |
| DX-1406403446 | 29-12-23 | 0       | 60,846.22  |

Se determinaron 12 transacciones de gastos cuyo detalle es "REFERENCIA". Esto no permite identificar la naturaleza del gasto.

| CUENTA             | DETALLE                   | REFERENCIA    | FECHA    | DETALLE            | MONTO COLONES       |
|--------------------|---------------------------|---------------|----------|--------------------|---------------------|
| 60-01-001-011-0000 | MANTENIMIENTO DE PISCINAS | TD- 406403650 | 14-12-23 | Referencia         | 598,900.00          |
| 60-01-001-011-0000 | MANTENIMIENTO DE PISCINAS | TD- 406407742 | 31-01-24 | Referencias        | 733,100.00          |
| 60-01-001-012-0000 | INSUMOS DE LIMPIEZA       | TD- 900424435 | 09-01-24 | Referencias        | 21,695.00           |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 406401085 | 04-12-23 | Referencia         | 123,039.99          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 406405019 | 07-12-23 | Referencia         | 136,950.00          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 900463118 | 27-12-23 | Referencia         | 248,670.00          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 406400911 | 29-12-23 | Referencia         | 284,986.00          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 406408017 | 29-12-23 | Referencia         | 445,533.73          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 406403560 | 08-01-24 | Referencias        | 610,103.82          |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 950407988 | 15-01-24 | Referencias        | 45,959.63           |
| 60-01-008-000-0000 | MATERIALES                | TD- 950452533 | 31-01-24 | Referencias        | 31,450.07           |
| 60-01-009-000-0000 | CONTRATISTAS TEMPORALES   | TD- 406402505 | 12-12-23 | Referencia Bismark | 137,041.98          |
|                    |                           |               |          |                    | <b>3,417,430.22</b> |

Lic. Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Carne No 1365  
Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
Teléfono 83815954

De acuerdo con la contadora se indica REFERENCIA dado que es muy larga y por ente se mantiene el detalle en otro lado. Los detalles deben permitir darles trazabilidad a las partidas y no depender de un tercero para poder identificar a que corresponde.

A las transferencias del mes de diciembre se le adicionó un “1” de más, lo cual afecta la trazabilidad de las referencias para determinar a que corresponde. A continuación, se presentan algunos ejemplos:

| cuenta             | fecha      | Detalle     | Moneda  | Referencia contable | Referencia en el estado de cuenta |
|--------------------|------------|-------------|---------|---------------------|-----------------------------------|
| 10-02-010-003-0000 | 21-12-2023 | PA3-103     | Colones | 1406402325          | 406402325                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | CASA CONEJO | Colones | 1960427358          | 960427358                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | PA1-102     | Colones | 1406404555          | 406404555                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | PA1-104     | Colones | 1960427130          | 960427130                         |
| 10-02-010-003-0000 | 07-12-2023 | PA2-104     | Colones | 1201407696          | 201407696                         |
| 10-02-010-003-0000 | 03-12-2023 | PA2-102     | Colones | 1406403852          | 406403852                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | PA3-102     | Colones | 1406405458          | 406405458                         |
| 10-02-010-003-0000 | 09-12-2023 | LA2-312     | Colones | 1180803638          | 180803638                         |
| 10-02-010-003-0000 | 11-12-2023 | PA5-203     | Colones | 1666408155          | 666408155                         |
| 10-02-010-003-0000 | 19-12-2023 | PA1-209     | Colones | 1575505401          | 575505401                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | PA1-302     | Colones | 1960426933          | 960426933                         |
| 10-02-010-003-0000 | 04-12-2023 | PA3-310     | Colones | 1960423384          | 960423384                         |

### 3. Gastos que corresponden al periodo 2023

La cuenta del gasto de la Auditoría Externa del periodo 2023 se registró como gastos del 2024.

| CUENTA             | DETALLE           | REFERENCIA    | FECHA    | DETALLE                        | DEBITO       |
|--------------------|-------------------|---------------|----------|--------------------------------|--------------|
| 60-01-003-001-0000 | AUDITORIA EXTERNA | TA- 950467455 | 24-10-23 | MRF Asociados, auditoria F.361 | 1,130,000.00 |

### 4. Saldos por pagar a proveedores

Al 31 de marzo de 2024, se presentan los siguientes saldos:

| Detalle de la cuenta           | Saldo        | Comentario                          |
|--------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Proamesa                       | 840,100.15   | Saldo proviene de setiembre 2023    |
| SERVICIOS ELECTR               | 375,725.00   | Saldo proviene de setiembre 2023    |
| ASESORES Y CONSULTORES ZELEDON | 1,017,000.00 | ¢339.000 por pagar de enero a marzo |



|                        |              |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genesis Piscinas y Spa | 1,361,220.00 | Saldo de ¢680.960 proviene de setiembre 2023                                                                                                                                                                                           |
| Ferretería EPA         | 63,748.48    | Saldo proviene de setiembre 2024                                                                                                                                                                                                       |
| PENTANET CR            | 407,601.17   | La factura 297 fue anulada y se emitió la Nota de Débito. Sin embargo, se mantiene por. En el mes de marzo 2024, el gasto que estaba registrado como Mantenimiento de CCTV, fue reclasificado sin Identificarse a donde fue trasladado |

## 5. Presentación de gastos operativos nota 5 del estado de resultados

Las cuentas de Asistencia Administrativa, soporte contable y alquiler de impresora por su naturaleza corresponden a gastos generales, dada su naturaleza que se erogan para soportar la parte administrativa y no como gastos operativos del condominio. Además de con esta reclasificación se cumple con el artículo 19 de la ley 7933. Deben ser reflejados en esta cuenta

### CAUSA

Los controles actuales no permiten la identificación oportuna de inconsistencias en la información contable y que sean detectadas oportunamente

### EFEECTO

Existan transacciones que no sean registradas en la cuenta correcta y afecte la presentación de la información financiera y de reportes.

### RECOMENDACIÓN

Tomar las medidas para que las oportunidades de mejora identificadas sean corregidas y en el futuro no se presenten.

Reclasificar los gastos a gastos generales indicados en el hallazgo. Dado que los gastos deben reflejarse correctamente desde los registros contables.

Se requiere que se entregue a la Auditoria los asientos con la documentación soporte para validar las diferencias identificadas.

La contabilidad debe reflejar para todos los registros con base One el devengo tal como está declarado por la Administración en los estados financieros auditados.

## COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

El libro de caja, el inventario de activos y pasivos, y la comparación de los gastos con el presupuesto a diciembre de 2023 y a enero de 2024 no se presentan a la asamblea. Agradecemos cuantificar el ajuste material, si lo hubiera, sobre los informes antes citados y en la contabilidad al cierre de marzo 2024, a fin de que ACC pueda evaluar su efecto en la información que se presentará a la asamblea general de 2024.

La interface de BAC no permite descargar o transferir la referencia que se registra al momento de ordenar el pago vía Web. Para que la referencia del pago se muestre en la contabilidad, es necesario agregarla manualmente. ACC solicitará al contratista del servicio de contabilidad una estimación del tiempo que se emplearía para escribir la referencia de forma manual (promedio de 100 pagos/mes), para evaluar el costo/beneficio de esta recomendación y decidir si es económicamente sustentable. Mientras tanto, el soporte de todos los movimientos bancarios se archiva en la oficina de ACC. Por otra parte, ACC no tiene control sobre el número aleatorio de referencia asignado por BAC a las transacciones.

El pago se incluye en octubre 2023 de conformidad con el contrato entre ACC y PROACTIVA M.R.F & ASOCIADOS

Agradecemos aclarar cuál sería la recomendación. En ACC, por su naturaleza, prevalece un esquema operativo sobre la base de efectivo. Sólo para fines de comparación con el presupuesto, se incluyen cómo pasivo aquellas facturas de proveedores y contratistas de las cuáles ACC tiene conocimiento. No obstante, el pago de las facturas por gastos está sujeto a la verificación de haberse recibido el servicio o bien y a la correspondiente aprobación de la orden de pago.

Los gastos por asistencia administrativa, soporte contable y alquiler de impresora se agrupan en el rubro de Gastos Generales tal cómo lo muestra el informe mensual a los propietarios en el Anexo D. Agradecemos aclarar cuál sería la recomendación.

## HALLAZGO N° 3

### 1. Revisión de contratación proveedores:

Se solicitaron los proveedores que se cotizaron el periodo de octubre de 2023 a marzo de 2024. De acuerdo con la Administración en el periodo de octubre de 2023 a marzo 2024 solo existe cambio de 3 proveedores. A continuación, los presentamos:

#### a. Proveedor de Seguridad:

De la revisión se compararon 3 proveedores de seguridad, los cuales fueron:

| Empresa | Monto ofertado |
|---------|----------------|
| STC     | 7,854.313      |
| COSELI  | 7.800.000      |
| SECNET  | 7.496.000      |

De las 3 ofertas el que presentó menor precio es SECNET quien fue la empresa contratada.

No se observa que en el correo se deje evidencia de que el Consejo fue comunicado ni que este órgano lo aprobó. Además, no se deja evidencia de la aprobación de la oferta por parte de la Administración. No establece la forma de pago y si contempla que la empresa es responsable de cargas sociales.

Para el caso de STC si bien era la empresa que estaba dando el servicio, no se contó con una oferta formal, dado que el monto que se utilizó en la comparación de la oferta fue el monto que está cancelado.

#### b. Proveedor de Mantenimiento:

| EMPRESA                     | 2 electricistas | Electricista Adicional |
|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| Multiservicios Mora & Ortiz | ¢2,100,000      | ¢790,000               |
| Multiservicios V&D          | ¢2,853,000      | ¢672,000               |
| Electromech                 | ¢2,700,000      | ¢1,250,000             |

De las 3 ofertas el que presentó menor precio en la comparación de precios fue Multiservicios Mora quien fue la empresa contratada.

No existe la oferta de Multiservicios Mora & Ortiz quien fue la contratada. Además, en la comparación de ofertas se indica como observación: “Esta empresa está prestando temporalmente desde rescisión la del contrato a GasiDum”. Este proveedor dio un servicio

por un tiempo sin está debidamente autorizado. No se pudo confirmar que el monto indicado en la comparación de la oferta corresponde a un monto autorizado.

La oferta de Multiservicios V&D no está firmada, por lo que no se puede asegurar que la misma corresponde a un representante legal de la misma, quien la representa, cédula jurídica para validar su existencia legal, etc. La oferta no indica si el IVA se incluye o no, forma de pago y exclusiones del servicio brindado.

Si bien en el correo enviado al Consejo el día 17 de enero de 2024, no se deja evidencia de su aprobación y quien aprobó la oferta por parte de la Administración.

**c. Jardinería:**

| Empresa       | Monto ofertado |
|---------------|----------------|
| Selonter S.A. | 3.842.366      |
| Grupo JS S.A. | 3.616.071      |
| Valle Verde   | 3.416.600      |
| COSELI        | 3.693.377      |
| Croeda        | 4.249.930      |

Se presentaron 5 ofertas:

**Selconter:** no indica la cantidad de jardineros como se indica en la comparación de ofertas, no indica horarios y otras condiciones como equipo a utilizar. La oferta es del 25/05/2023 y tenía una vigencia de 8 días. El análisis fue realizado en octubre de 2023.

**Grupo JS:** oferta es del 21/07/2023 y con 60 días de válida, indica cantidad de jardineros y equipo requerido. Cuenta con vivero

**Valle verde:** no indica el equipo a utilizar ni los horarios ofrecidos.

**Coseli:** no hay oferta, aunque en el comparativo si se indica un monto.

**Croeda:** (Servicios Integrales MLJ) Indica que el equipo será nuevo. Oferta es de octubre 2023 es la oferta más cara. Tiene una segunda oferta por 5.040.000 y la segunda cuyo valor bajó a ¢4.249.930. Esta fue la oferta aprobada.

De acuerdo con conversación con el Administrador Herman Rodríguez al 09 de mayo de 2024, no se ha firmado el contratado dado que no ha cumplido con el uso de equipo nuevo, el cual fue el motivo de su selección. El servicio lo presta desde diciembre de 2023.

No existe evidencia en el correo de que el Consejo fue informado de la selección y que la aprobó y quien aprobó la selección de proveedor.

El acta de Asamblea de 20 de octubre de 2018 establece en el punto 8 que:

“Se acuerda que el Consejo participara en la selección de proveedores activamente. Todo proveedor nuevo debe ser analizado y aprobado por el Consejo. También el Consejo tendrá derecho a veto, caso en el cual deberán justificar el rechazo.”

Se acuerda que deben presentarse 3 cotizaciones de empresas personas iguales o similares condiciones como práctica generalizada”

## 2. Documentación de expediente:

En la revisión de la revisión de expedientes se determinó que:

- La Administración no cuenta con un expediente formal donde se mantenga la información referente a las ofertas, comparativo, evidencia de las aprobaciones y demás información relacionada con la contratación.
- No se tiene definido formalmente cual es el límite para el cual la contratación requiere cumplir con el proceso de contratación.
- No se tiene definido formalmente cuales servicios y productos requieren contratos y cuales no, considerando tipo de producto, naturaleza, necesidad de compra, ciertas condiciones que deben quedar de acuerdo con la naturaleza del servicio, como garantía, mantenimiento, etc.
- La evidencia de las ofertas y en muchos casos aprobaciones de compras se mantiene en los correos y en aplicativos del teléfono. Dado que esto es preoso a que se pierda. En caso de que los apartados dejen de funcionar la Administración se quedará sin la evidencia de los trámites ejecutados.

## 3. Contratos vigentes:

| Proveedor                    | Observación                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Juturma                      | Contrato no tiene firma de ambas partes. No tiene fecha para determina a partir de cuando corre el plazo de 12 meses. En el anexo A se indica que el precio es de \$25+IVA un equipo sin embargo en el contrato indica \$26 +IVA |
| Génesis Piscinas y SPA Ecazú | No tiene firma del proveedor                                                                                                                                                                                                     |
| 3101729489 (DICO)            | Falta firma de German Fernández. No tiene firma del proveedor (Johnny Zeledón)                                                                                                                                                   |
| Eurolift Elevators, S.A.     | Cláusula primera indica que rife a partir de 01 de abril de 2023 y en la cláusula decimoquinta indica que es a partir de 01 de junio de 2023. Por lo que no que claramente el periodo del contrato.                              |

#### **4. Contrato con Icondo;**

El sistema Icondo es el sistema que soporta el proceso administrativo y de gestión del Condominio. Este servicio no cuenta con un contrato que establezca condiciones de:

- Servicio en caso de que el sistema presente vulnerabilidades
- Proceso de recuperación de la información en caso de un incidente,
- Tiempo de respuesta para requerimientos en el sistema.
- Confidencialidad de la información cuando un técnico requiere hacer cambios o ajustes al sistema.

#### **5. Contrato de servicios contables:**

La información de las transacciones contables se lleva en el sistema del asesor externo contratado para tal fin. Si bien se tiene un contrato de servicios el mismo no detalla:

- Servicio en caso de que el sistema presente vulnerabilidades
- Proceso de recuperación de la información en caso de un incidente,
- Existencia de respaldos que se ajusten a los periodos establecidos en el Código de Comercio.
- Proceso y tiempo definido de custodia de la información contable

### **CAUSA**

Se carece de un procedimiento de contratación de proveedores que establezca los controles necesarios para que se cumpla con los procesos y las disposiciones existentes.

### **EFECTO**

La Administración puede estar contratando proveedores que no presenten las mejores condiciones requeridas.

### **RECOMENDACIÓN**

Tomar las medidas para que las oportunidades de mejora identificadas sean corregidas y en el futuro no se presenten.

El procedimiento debe establecer, pero no limitado a lo siguiente:

- Que proveedores puede ser contratados sin requerimiento de acuerdo al servicio.
- Que proveedores requieren contrato y cuales, no considerando volumen de compras, frecuencia y demás criterios que se establezcan.
- Niveles de aprobación de acuerdo con lo que se estableció en la Asamblea.
- Evidencia de las adecuadas aprobaciones, por los responsables

## COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Creemos oportuno repasar el marco legal que rige la contratación de servicios en un condominio. En Costa Rica, sólo el administrador puede contratar los servicios. En este sentido, la participación del Consejo de Administración de cara a la contratación de los servicios sea mediante un voto favorable o un veto fundamentado, debe entenderse debidamente para evitar incurrir en la ilegalidad de coadministrar. No obstante, en ACC, los propietarios tenemos las siguientes expectativas: 1. ACC debe mantener contratos para todos los servicios recurrentes; 2. Los contratos deben estar firmados por, al menos, dos representantes; 3. Para la selección de un proveedor de servicios, se debe tomar en cuenta aquella propuesta que reúna requisitos técnicos y comerciales aceptables. Cómo se muestra en el Anexo H del informe mensual a los propietarios, ACC está en el proceso de actualizar el inventario de servicios contratados y sus contratos conexos. Tan pronto ACC finalice esta actualización, ACC compartirá la información correspondiente con los grupos de interés, incluyendo auditoría externa.

## HALLAZNO N° 4

### CONDICION

#### Desembolso de pagos

De una muestra de 129 pagos efectuados por gastos y otros se determinó lo siguiente:

- 129/129 No se deja evidencia de la recepción o aprobación de que el producto o servicios fue recibido por el responsable y que le gasto procede.
- 129/129 el pago no es mancomunado como lo establece el acta de Asamblea del 30 de octubre de 2018, donde se establece que: **“Se acuerda que las cuentas bancarias sean mancomunadas entre el Administrador y uno de los miembros del consejo, para establecer un mecanismo de control de ejecución de fondos.”**

| FECHA    | Proveedor           | DETALLE                       | DEBITO CRC   | DETALLE                                                                                                                                          |
|----------|---------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27-03-24 | Multiservicios Mora | Lizandro Ortiz Mult Servicios | 1,050,000.00 | Multiservicios es nombre comercial a nombre de Lennin Mora Álvarez cédula 901180190 y los pagos se emiten a nombre de Lizandro Ortiz Echeverría, |
| 04-10-23 | Pequeño Mundo       | Pq Mundo, bolsas F.1561       | 44,000.00    | Pago realizado a Alejandra Brenes número de factura incorrecta. La correcta el correcta es 31561                                                 |
| 26-10-23 | Pricesmart          | Bolsas PriceSmart F.9734      | 127,000.00   | Pago realizado a Alejandra Brenes                                                                                                                |
| 07-01-24 | Pequeño Mundo       | F.58620 pequeño mundo         | 44,000.00    | Pago realizado a Nunila Mercedes Mart                                                                                                            |
| 27-03-24 | Pricesmart          | Price F.76089                 | 166,410.00   | Desembolso a Nunila Mercedes Mart                                                                                                                |
| 15-11-23 | Dennis Gómez        | Dennis Gómez F.261            | 102,547.50   | Factura es emitida por Ligia María Calvo Cuadrad 3-0254-0079 y el pago se realiza a nombre de Dennis Ricardo Gómez                               |
| 27-02-24 | Multiservicios Mora | Lennin Mora F.0237            | 678,000.00   | Adelanto de acometida eléctrica coworking. Pago se realiza a nombre de Lizandro José Ortiz Echeverría                                            |



**Lic. Johnny Molina Ruiz**  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
**Carne No 1365**  
**Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)**  
**Teléfono 83815954**

|          |                       |                               |            |                                                                                                                                |
|----------|-----------------------|-------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10-12-23 | Luis Castro           | Luis Castro concierto navidad | 182,700.00 | Solo se tiene una nota de recibo de dinero. No se tiene copia de la cédula para validar la firma. No se puede validar el gasto |
| 30-10-23 | Saboral Dente         | Sabor al Dente F.0725         | 174,000.00 | La factura es a nombre de Krissia Esquivel Jiménez cedula 1-1033-0168. y el pago se realizó a nombre de María Vargas Vargas    |
| 29-12-23 | ConstruPlaza          | Reint-ConstruPlaza F.82367    | 34,300.00  | (1)                                                                                                                            |
| 10-10-23 | Grupo Dum             | F.0134 Grupo Gasi Dum SA      | 202,999.98 | extractores PA1, PA2 y PA3. Pago realizado a David Ugalde Morales                                                              |
| 16-10-23 | Grupo Dum             | F.0135 Grupo Gasi Dum SA      | 202,999.99 | extractores PA1, PA2 y PA3. Pago realizado a David Ugalde Morales                                                              |
| 29-12-23 | Bismark Irigoyen Cruz | Bismark F.0048 - Puertas      | 67,800.00  | Se depositó en la cuenta de Fiorella Di Leani Escalante                                                                        |

(1) Se identificaron pagos menos cuyo pago se efectuada a un tercero

| FECHA      | MONTO      | PROVEEDOR                      | PAGADO A                    | COMENTARIO                                                                                                   |
|------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30/10/2023 | 22,790.00  | Pricesmart                     | María Gabriela Mata Sánchez | compra varios                                                                                                |
| 26/10/2023 | 141,325.00 | Pricesmart                     | Alejandra Brenes            |                                                                                                              |
| 24/10/2023 | 50 000,00  | Dev LB3-306<br>Fernanda Alfaro | María Fernanda Fallas       | sin comprobante                                                                                              |
| 4/10/2023  | 10,000.00  | Adelanto pintacaritas          | Daniela Chaverri Fernández  | Factura es de Jeremy Antonio Corrales ced 1-1260-0441                                                        |
|            | 136,950.00 | Pricesmart y pequeño mundo     | Danilo Jiménez Jiménez      |                                                                                                              |
| 26/12/2023 | 34,300.00  | Construplaza                   | Lenin Alexander Mora        |                                                                                                              |
| 7/1/2024   | 44,000.00  | Compra de bolsa                | Nunila Mercedes Mart        |                                                                                                              |
| 10/1/2024  | 15,700.00  | ferretería Porras              | José Manteiga Caride        |                                                                                                              |
| 15/1/2024  | 45,959.63  | Ferretería Porras              | 3-102-794076                | La cuenta CR 30001 1610 1000 3958 7054 no corresponde a ninguna que se especifica en la factura para el pago |

Lic. Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Carne No 1365  
Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
Teléfono 83815954

|           |            |                    |                      |                                                                           |
|-----------|------------|--------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 27/2/2024 | 44,409.00  | Serv profesionales | Dennis Ricardo Gómez | La Factura es a nombre de María Valvo Cuadra por Servicios Profesionales. |
| 27/3/2024 | 166,410.00 | Pricesmart         | Nunila Mercedes Mart |                                                                           |

En el acta del 20 de octubre de 2028, en el punto 8 se establece “..... **Los pagos menores se manejarán por caja chica, liquidación que debe ser firmada por un miembro del consejo.**

Estos pagos se realizaron por transferencia bancaria.

- 2/129 pagos la factura no cumple con la normativa para ser aceptada:

| CUENTA             | DETALLE                   | FECHA    | DETALLE                       | DEBITO       | COMENTARIO                                                                                                                      |
|--------------------|---------------------------|----------|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 60-01-001-031-0000 | BUSINESS CENTER Y CONEXOS | 12-02-24 | WUT Inversiones               | 3,063,039.72 | Adelanto de mueble por \$5,874,87 total a pagar \$9791. Documento es el contrato                                                |
| 60-01-003-002-0000 | EVENTOS SOCIALES          | 10-12-23 | Luis Castro concierto navidad | 182,700.00   | Solo se tiene una nota de recibo de dinero. No se tiene copia de la cédula para validar la firma. No se puede validar el gasto. |

- Se identificaron los siguientes pagos

| DETALLE                           | REFERENCIA     | FECHA    | DETALLE                       | DEBITO CRC   |
|-----------------------------------|----------------|----------|-------------------------------|--------------|
| REVISION Y MANT. ELECTROMECHANICO | TD- 406404965  | 14-12-23 | Serv Pro. F224 Multiservicios | 1,932,000.00 |
| REVISION Y MANT. ELECTROMECHANICO | 'TD- 406406708 | 14-12-23 | Serv Pro. F225 Multiservicios | 1,445,000.00 |

En la factura 224. Solo se detalla en una hoja informal cobros adicionales por CRC 882.000 sin que exista una autorización formal de un autorizado, quien autorizó los cobros adicionales, según se detallan en dicho documento.

En la factura 225 existe cobros de 395,000. Sin embargo, pese a que en el contrato se establece ese cobro no se deja evidencia de quien autorizó el cobro adicional y si el servicio fue recibido.

- Gastos contabilizados a cuentas incorrectas:

Lic. Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Carne No 1365  
Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
Teléfono 83815954

| CUENTA             | DETALLE                 | FECHA    | Proveedor            | DETALLE                      | DEBITO    | COMENTARIO                                                                      |
|--------------------|-------------------------|----------|----------------------|------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 60-01-006-005-0000 | Inversiones             | 12-01-24 | Pentanet CR S.A.     | TEF A : 935473330            | 2,655,488 | \$5,075,96 TC 523.15 factura pentanet disco duros cables y otros.               |
| 60-01-006-005-0000 | Inversiones             | 23-01-24 | Pentanet CR S.A.     | TEF A : 935473330            | 2,706,319 | \$5221.33 TC 518.32 Factura Pentanet grabadores y enlaces                       |
| 60-01-009-000-0000 | CONTRATISTAS TEMPORALES | 30-10-23 | Genesis Piscinas     | Genesis Piscinas F.69690     | 204,650   | Servicios técnicos 118650+IVA factura incluye materiales por 86.000             |
| 60-01-009-000-0000 | CONTRATISTAS TEMPORALES | 29-11-23 | Josué Díaz Rocha     | Josué Díaz F.1077            | 862,416   | Se registró a contratos temporales y es mantenimiento civil de Josué Díaz Rocha |
| 60-01-009-000-0000 | CONTRATISTAS TEMPORALES | 30-11-23 | Josué Díaz Rocha     | Josué Díaz F.1078            | 1,550,000 | gasto corresponde a mantenimiento civil cuyo código es 60-01-001-005-0000       |
| 60-01-009-000-0000 | CONTRATISTAS TEMPORALES | 14-12-23 | Josué Díaz Rocha     | Josué Díaz F.1086 mant civil | 862,416   | Servicio de Mantenimiento de 2 recursos                                         |
| 60-02-001-000-0000 | COMISIONES BANCARIAS    | 02-12-23 | Paulio y CO Limitada | Paulino y CO F.97950         | 31,680    | Comida de la asamblea. Factura mal registrada                                   |

## CAUSA

El procedimiento de pagos de ACC, carece de controles para la adecuada ejecución de los pagos.

## EFEECTO

Si bien no se detectaron errores que requieran ajustes, existe el riesgo que se puedan realizar desembolsos que no estén justificados o que no correspondan a gastos establecidos en el presupuesto.

## RECOMENDACIÓN

Tomar las medidas para que las oportunidades de mejora identificadas sean corregidas y en el futuro no se presenten

## COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

ACC intentó incluir a un miembro del Consejo de Administración para la autorización mancomunada de los pagos (2019), no obstante, la gestión no fue procesada debido a que, de acuerdo con la interpretación del BAC, sólo el administrador puede manejar la cuenta bancaria del condominio. Supletoriamente, ACC podría implementar un procedimiento en el cuál, sin llegar a la ilegalidad de coadministrar, un miembro del Consejo de Administración se dedique a revisar los sumarios de pago y emitir oportunamente su confirmación. Debe tenerse en cuenta que, la disponibilidad del miembro del Consejo de Administración designado para este fin tiene que ser total e irrestricta a fin de garantizar la fluidez de las operaciones del condominio.

ACC no tiene cómo política manejar efectivo en caja y no se tiene previsto hacerlo debido a que la funcionalidad de BAC satisface las necesidades de pago.

El Anexo D del informe mensual a los propietarios, que es uno de los tres informes que ACC presenta ante la asamblea general, muestra las actividades y la agrupación o asignación de los gastos correspondientes. Agradecemos confirmar si el Anexo D al corte de marzo de 2024 contiene errores materiales que deban ajustarse a los fines del cierre anual de septiembre de 2024.

HALLAZNO N° 5

## CONDICION

1. De la revisión de las cuentas en cobro judicial y de la confirmación de abogado se observó que:

| Filial       | Expediente        | Actúa como | Saldo         |                   | Comentario                                                                                                                      |
|--------------|-------------------|------------|---------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |                   |            | Dólares       | Colones           |                                                                                                                                 |
| LB3-108      | 13-007519-1044-CJ | Actor      | 21.954        | 8.278.150         | Sin comentario                                                                                                                  |
| PA2-308      | 19-015112-1044-CJ | Actor      | 11.484        | 8.614.807         | No se indica en el informe del abogado por lo que no se puede confirmar si está en cobro judicial                               |
| PA2-210      | 15-007930-1012-CJ | Acreedor   | 33.753        | 8.667.994         | No se tiene un informe de abogado para validar, si está en cobro judicial y si los abogados le dan seguimiento al mismo         |
| PA2-201      | No disponible     | Acreedor   | 18.392        | 7.999.549         | No se tiene un informe de abogado para validar, si está en cobro judicial y si los algunos abogados le da seguimiento al mismo. |
| Pa1-303      | 17-004084-1158-CJ | Acreedor   | 9.652         | 8.141.862         | No se tiene un informe de abogado para validar, si está en cobro judicial y si algún abogado le dan seguimiento al mismo.       |
| PA2-306      | 22-004938-1338-CJ | Actor      | 4.155         | 8.712.731         | No se indica en el informe del abogado por lo que no se puede confirmar si está en cobro judicial                               |
| <b>Total</b> |                   |            | <b>99.390</b> | <b>50.415.093</b> |                                                                                                                                 |

2. En el informe de abogados de la firma Gómez y Porras de fecha 10 de abril, se mencionada el Proceso de cobro Ecocentrum – Ejecución Hipotecaria Expediente 22-008540-1044- CJ. Este caso no se refleja en el auxiliar de cuentas a cobrar en cobro judicial.

**Lic. Johnny Molina Ruiz**  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
**Carne No 1365**  
**Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)**  
**Teléfono 83815954**

**Proceso de cobro Ecocentrum – Ejecución Hipotecaria**

**Expediente: 22 – 008540 – 1044 - CJ**

Lo más reciente es el peritaje realizado en fecha 21 de noviembre de 2023 por el perito judicial Francisco Herrera Chaves, y se está a la espera para que se fije el remate del proceso.

La cuantía del proceso está pendiente de fijación por parte del juez en vista del peritaje realizado en la fecha antes indicada, pendiente de base de remate.

3. LA contabilidad no tiene establecido una estimación por deterioro de estas cuentas que esté de acuerdo a la NIIF 9. Lo cual afecta la adecuada presentación de la cuenta en el Inventario de activos.

## **CAUSA**

No existe un proceso formalmente documentado que permita determinar el seguimiento y valoración de las cuentas en cobro judicial.

## **EFEECTO**

Existe el riesgo de que las cuentas del balance no sean valoradas de acuerdo a las normas de contabilidad y no existe una adecuada presentación de la información financiera.

## **RECOMENDACIÓN**

Debe llevarse a cabo una revisión del caso informado por el abogado para determinar si requiere o no incluirse en las cuentas en cobro judicial.

Debe establecerse un procedimiento para el control y gestión de los casos en cobro judicial.

Debe llevarse una valoración de las cuentas a cobro judicial para determinar si valor de recuperación y proceder con las estimaciones respectivas.

## **COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN**

El Anexo E del informe mensual a los propietarios, el cual se titula: "Anexo E - Aportes Contingentes al Resultado y Duración de Trámites Judiciales", muestra que ACC observa un proceso de aviso y cobro de cuota condominal estándar. Como resultado de la observación del referido proceso y del compromiso de la mayoría de los propietarios, ACC recibe mensualmente el 85% (promedio) de los aportes acordados por la asamblea general.

**Lic. Johnny Molina Ruiz**  
**CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO**  
**Carne No 1365**  
**Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)**  
**Teléfono 83815954**

El proceso de aviso y cobro de cuota condominal ofrece a los propietarios un plazo razonable para pagar las cuotas atrasadas mediante gestión administrativa. Luego de ese plazo, ACC evalúa la probabilidad y efectividad de lograr la recuperación de las cuotas atrasadas ante los juzgados vs. considerar arreglos de pago. En resumen, los aportes condominales por cobrar se agrupan según y si están en fase de cobro administrativo (se incluyen en el inventario de activos y pasivos que se presenta mensualmente a los propietarios y anualmente a la asamblea general), o si son elegibles para cobro judicial (se excluyen del inventario de activos y pasivos que se presenta mensualmente a los propietarios y anualmente a la asamblea general y se muestra cómo un activo contingente).

Lic. Johnny Molina Ruiz  
CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO  
Carne No 1365  
Correo [moli2365@hotmail.com](mailto:moli2365@hotmail.com)  
Teléfono 83815954

HALLAZNO N° 6

## **CONDICION**

### **Seguimiento de hallazgos de cartas de Gerencia anteriores,**

En ANEXO II en la hoja Excel, se presenta el detalle de las cartas de Gerencia de 2022, 2022 y 2023, donde se presenta el detalle de los hallazgos y cuáles han sido subsanados, cuáles han sido subsanados parcialmente y cuales se mantiene.